

# 基隆市都市更新及爭議處理審議會 第 7 次會議紀錄

壹、開會時間：106 年 6 月 27 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、開會地點：本府產業發展處 3 樓會議室  
（基隆市信二路 301 號 3 樓）

參、主持人：林主任委員永發

肆、出席人員：詳簽到簿

記錄：施欣秀

伍、討論提案：

## （一）報告案

1. 105 年法令修正-「基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法」。

2. 105 年核定案件-「擬訂基隆市信義區中正段三小段 7 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

## （二）審議案-

「擬訂基隆市七堵區五堵段五堵北小段 1059 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

陸、臨時動議：無

柒、散會：下午 16 時。

## (一) 報告案

### 1. 105 年法令修正－「基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法」

基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法於民國 96 年 3 月 16 日訂定發布全文 12 條，並自發布日實施。本次為配合基隆市政府進行組織調整及中央修法方向，且參考臺北市及新北市相關規定，修正本收支保管及運用辦法。本法原條文計 12 條，本次未修正條文 4 條、新增 1 條、修正 8 條，修正後條文合計 13 條。其修正內容如下：

- 一、 為配合基隆市政府組織調整及中央國土計畫法實施，將管理單位調整為都市發展處，故修正相關規定（修正條文第 1 條、第 3 條、第 7 條及第 8 條）。
- 二、 為提升本基金彈性運用、擴增基金規模，修正基金來源及支出項目（修正條文第 4 條、第 5 條）。
- 三、 會議召開時間、會議成會及決議之出席人數（修正條文第 9 條）。
- 四、 增訂基金結束處理方式之規定（新增條文第 12 條）。

本修正內容已於本府 105 年 10 月 12 日基府都更壹字第 1050244053B 號令修正發布，內政部 105 年 12 月 29 日台內營字第 1050816236 號函備查。

**決議：准予備查。**

### 2. 105 年核定案件－「擬訂基隆市信義區中正段三小段 7 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」

本案前於 103 年 11 月 11 日經本審議會第 5 次會議授權，於實施者依當日意見修正後由業務單位循程序簽報核定，本府並於 105 年 11 月 16 日基府都更壹字第 1050244659C 號函准予核定實施。（本審議會第 5 次會議紀錄及本案核定函請詳附件 2）

**決議：准予備查。**

## (二) 審議案

案由	審議案 「擬訂基隆市七堵區五堵段五堵北小段 1059 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」
說明	<p>一、實施者：廣豐建設股份有限公司</p> <p>二、規劃團隊：市都發都市更新股份有限公司</p> <p>三、建築設計：陳浩雲建築師事務所</p> <p>四、法令依據：依都市更新條例第 10 條、11 條、第 19 條、第 22 條、第 25 條申請都市更新事業計畫。</p> <p>五、背景說明：</p> <p>(一) 更新單元現況：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 基地位於百三路、福三路、百二街、福二街所圍街廓，土地面積 2,686 平方公尺，土地使用分區為住宅區（法定建蔽率為 50%、法定建蔽率為 200%），共計 3 筆土地。</li><li>2. 現況為 1 棟 1 層合法建築物及 11 棟 1 層違章建築物，結構為木石造，使用已無人居住。</li></ol> <p>(二) 產權持分情形：更新單元內包含七堵區五堵段五堵北小段 1059、1060、1068 地號等 3 筆土地，更新單元均為私有土地，土地及建物所有權人共計 1 人。</p> <p>(三) 建築規劃：本案規劃為 2 幢分別為 14 層與 15 層住宅大樓，建築物 1 樓設置店舖及公共服務空間，2 樓至 15 樓為住宅使用，結構為 RC 結構。</p> <p>(四) 同意比例：本案取得更新單元範圍土地及合法建物所有權人同意。</p> <p>六、辦理過程：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(一) 103年06月18日 實施者舉辦事業計畫公聽會。</li><li>(二) 103年07月17日 實施者擬具事業計畫報核。</li><li>(三) 104年09月03日 辦理公開展覽30日。 至104年10月02日</li><li>(四) 104年09月30日 舉辦公辦公聽會。</li><li>(五) 105年01月04日 辦理聽證會。</li></ol>
	<p>一、羅委員道榕：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(一) 本案屬自行劃定都更案，基地範圍外東北側之鄰地是否有參與都更意願？</li></ol>

(二)本案基地範圍外東南側迴車道現有地上物，請補充說明後續處理方式。

(三)請實施者再次檢視過去土地所有權人與佔有戶是否存有租賃關係，若有租賃關係，則不符佔有條件。

(四)建議調降 $\Delta F5-1$ 與 $\Delta F5-3$ 之獎勵容積。

(五)有關容積移轉獎勵，新北市規定須提出適當之回饋方案，本案容積移入是否有造成負面影響並提出相等值的回饋或改善方案？請補充說明。

二、蕭委員再安：

(一)本案 $\Delta F5-1$ 申請10%之獎勵上限，惟建築外觀採用灰色系，略顯憂鬱灰暗，建議再進一步考量色彩設計。

(二)以新北市案例而言，綠建築銀級係基本標準，建議有機會再詢問環保署溫減辦公室有關建築隔熱等資訊，再行思考提升綠建築等級之可能性。

三、彭委員建文：

(一)本區域的土地使用強度以4、5層樓為主，本案建築為15層，明顯在量體上與當地不相容，建議 $\Delta F5-1$ 應予以調降。

(二)綠建築之後續管理維護應編列入住戶規約，並應在都市更新事業計畫內敘明。

(三)管理費每坪80元似乎偏高，請再衡酌。

四、龍委員宗彥：

(一)P10-4希望改寫為「處理舊違章建築獎勵面積」。

(二)B棟建築物離南側鄰房過近，住宅單元多為單面採光，屋頂綠化過於零碎，花台與女兒牆高度及安全須檢討。

(三)集中住宅是否符合 $\Delta F5-3$ 獎勵？

五、徐副主任委員燕興：

(一)請補充說明一樓右側店鋪旁樓梯之設置原因及內容。

(二)本案一樓公共及開放空間開放性為何？本案都市更新價值應是一層平面之空間使用，建請再思考，以提升社區生活品質及價值。

六、林委員雋怡：

委員  
審議  
意見

- (一) 請提出垂直立面型式(小招牌)的規範，併同平面型招牌納入未來管委會規範。
- (二) 地底燈的損壞率高，往往損壞後不易維修，建議改採景觀低燈(照地燈)。
- (三) 百三街側開放空間，於東側第一顆樹往西移，便於自東側人行進入此開放空間時，不受樹穴影響，阻礙人行動線順暢度。
- (四) 東向立面中央有條狀燈光，建議簡化為間接照明。
- (五) 百三街公車停靠應併同考慮停等空間的安排調整植栽、座椅的位置。
- (六) 基地西側喬木鄰近基地線，可否往開放空間中心移，使之可用，且獲得足夠光線。

七、唐委員鎮宇(陳龍輝代)：

- (一) B 幢之緊急進口位置及數量未符合建築技術規則設計施工編§ 108、109 之規定，請重新檢討。
- (二) 請補附緊急進口替代開口之門窗圖並標示材質、厚度、台度及尺寸(以窗戶內緣計算)。
- (三) 請檢討各處雲梯車救災活動空間坡度剖面。
- (四) B 幢未符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」二、(二)之規定，請重新檢討。
- (五) 本局重量最重雲梯車重量 40 噸、梯臂高度為 52 米非 20 米，請修正並檢討地面載重能力是否可達 60 噸。
- (六) 請檢討說明救災活動空間至建築物間是否有架空纜線影響雲梯車升提操作，如有請於申請使用執照前完成排除。
- (七) 請檢討說明救災活動空間至建築物間是否有規劃植栽影響雲梯車升提操作。
- (八) 「雲梯車救災活動空間」誤植為「雲梯車操作空間」請修正。

八、本府都市發展處(建築管理科)：

- (一) 有關公寓大廈管理基金、開放空間維護基金、綠建築保證金、綠建築維護基金等相關基金，請詳述於報告書內，以利未來建照申請之控管。

九、陳執行秘書振乾：

<p>委員 審 議 意 見</p>	<p>(一)請補充說明容積移轉造成之負面承載問題及回饋方案。</p> <p>十、張委員溢源(書面意見)：</p> <p>(一) P10-4 表 10-2 補充說明第 3 點所述基地內 11 戶民國 82 年以前興建之違章建築與 P15-1 二、佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置(一)舊違章建築物之認定 2、所述基地內 11 戶係屬民國 84 年以前興建之違章建築不一致，請釐清。</p> <p>(二)附錄二：合法建物謄本之所有權人因遮蓋，無法與計畫書所述之所有權人核對，建議考量是否揭示。</p> <p>十一、主席：</p> <p>(一) 設計中之公共服務空間、開放空間應再思考如何連結室內外空間，使活動得以延續，避免造成後續實質使用上變成社區私有的空間。</p> <p>(二) 基地南側鄰棟間隔是否可退縮至通行寬度。</p> <p>(三) 有關△F5-3 夜間照明獎勵部分，倘估價費用業已列入共同負擔，本案申請△F5-3 之容積獎勵似無正當性。</p> <p>(四) 考量民眾通行及可及性，一樓右側店舖可否串聯後側開放空間？</p>
<p>決 議</p>	<p>本案請實施者依各委員意見修正後，再提報下次委員會審議。</p>

基隆市都市更新及爭議處理審議會第 7 次會議  
簽到簿

- 壹、會議時間：106 年 6 月 27 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 貳、會議地點：本府產發處 3 樓會議室（基隆市信二路 301 號 3 樓）
- 參、會議主席：林主任委員永發 *林永發*
- 肆、出席單位：

單 位	出席人員簽名
林主任委員永發	<i>林永發</i>
徐副主任委員燕興	<i>徐燕興</i>
張委員元良	請 假
李委員綱	<i>李綱代</i>
蘇委員昱彰	<i>蘇昱彰代</i>
林委員青海	<i>林青海代</i>
翁委員利芳	<i>翁利芳代</i>
唐委員鎮宇	<i>唐鎮宇代</i>
蕭委員再安	<i>蕭再安</i>
彭委員建文	<i>彭建文</i>
吳委員杰穎	請 假
金委員家禾	請 假
洪委員啟東	請 假

黃委員志弘	請假
羅委員道榕	羅道榕
林委員雋怡	林雋怡
張委員溢源	請假
龍委員宗彥	龍宗彥
郭委員國任	請假
鄭委員可熙	鄭可熙
陳執行秘書振乾	陳振乾
本府都市發展處 建築管理科	杜世孟
本府都市發展處 都市設計科	詹富棋
本府都市發展處 都市更新科	蔣佐桓 陳仕亭 施欣秀
基隆市海洋局	王士誠



伍、列席單位：

單位	出席人員簽名
廣豐建設股份有限公司	張銘賢
基隆市七堵區公所	黃敏杰
基隆市七堵區 實踐里辦公處	
冠霖都市更新事業 股份有限公司	蕭煥謀代
陳浩雲 建築師事務所	陳浩雲
市都發都市更新股份有 限公司	詹市建 柯錦喜 林華